



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, veintiséis de julio de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00560

Asunto: No repone – No concede apelación.

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición que, en subsidio de apelación, interpuso la apoderada de la parte demandante en contra del auto del 21 de junio del presente año, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante auto del 21 de junio de 2022, el Juzgado rechazó la demanda instaurada por Property Marketing S A S, en contra de Thermo Systems S.A.S., por indebida subsanación.

No obstante, dentro del término, la apoderada de la demandante formuló recurso de reposición indicando que en este caso la demanda fue debidamente subsanada por lo que se debe librar mandamiento de pago.

CONSIDERACIONES

1. En este caso el Juzgado debe determinar si es procedente reponer la decisión adoptada en la providencia recurrida en tanto que en sentir de la sociedad demandante la demanda fue debidamente subsanada al aportarse prueba del contrato de cesión.

2. La cesión contractual corresponde a una figura jurídica mediante la cual uno, o ambos sujetos contractuales son sustituidos por un tercero. El tratamiento de esta forma de sustitución varía si el contrato es de carácter civil o comercial. No obstante, para este caso, solo resulta relevante ahondar en la cesión de los contratos comerciales.

El artículo 887 del Código de Comercio permite a las partes sustituir parcial o total de los contratos de ejecución sucesiva, o de ejecución instantánea, no ejecutados, salvo que exista una prohibición expresa por la ley o por las partes. Lo anterior sin que resulte necesaria la aceptación de la cesión por parte del contratante cedido, excepto si se trata de un contrato intuito persona.

De acuerdo con lo anterior, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que, si bien el consentimiento de la parte cedida no es necesario para la existencia y validez del contrato como tal, sí lo es para su oponibilidad, es decir, para determinar el momento desde el cual la cesión genera efectos en relación a aquel. Para tal efecto, en la jurisprudencia se han diferenciado dos actos: el contrato de cesión celebrado entre el cedente y el cesionario, y el acto de notificación o de aceptación por parte del contratante cedido. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia afirmó: "*una cosa es la aceptación como condición de validez (...), y otra el rol que ella juega para determinar los efectos de la cesión, pues mientras que éstos se producen entre el cedente y el cesionario desde cuando **el acto se celebra**, tratándose del contratante cedido y de terceros, estos sólo se producen **desde la notificación o aceptación***"¹. (Subrayado fuera de texto).

Tal diferenciación tan bien es evidente en lo señalado en el artículo 894 del Código de Comercio "*La cesión de un contrato produce efectos entre cedente y cesionario desde que aquella se celebre; pero respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde la notificación o aceptación, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888*".

Ahora, respecto a la forma en la que se perfecciona el contrato de cesión mercantil se debe advertir que ello depende de la forma en la que fue celebrado el vínculo contractual cedido. En ese sentido el artículo 888 *ibídem* indica "*Artículo 888. Formas Para Hacer La Cesión. La sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito. (...)*". En consecuencia, cuando el contrato cedido fue celebrado de forma escrita, de esa forma se debe celebrar su cesión.

Lo anterior implica que el contrato de cesión mercantil de un negocio jurídico celebrado por escrito, es un contrato solemne o *ad substantiam actus*, porque para su perfeccionamiento y validez se requiere una condición especial sin cuya concurrencia no produce obligación alguna, como lo es la exigencia de que conste

¹ CSJ. Civil. Sentencia 063 de 4 de abril de 2001, expediente 5628.

por escrito. Asimismo, es necesario recordar que las normas que imponen la forma en la que se debe celebrar un negocio jurídico, como el citado artículo 888, es una norma imperativa y, por ende, de obligatorio cumplimiento por las partes.

Por último, debe recordarse que, si en el proceso judicial se requiere demostrar la existencia de un contrato solemne, conforme con el artículo 256 del Código General del Proceso, la única prueba idónea para ello es el documento que lo contenga. Concretamente el referido artículo indica: *"La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba"*

3. Mediante auto del 8 de junio de 2022, el Juzgado inadmitió la demanda para que la parte actora aportara el contrato de cesión celebrado entre G.B Bienes y Mercadeo Inmobiliario S.A.S. a favor de Property Marketing S.A.S.

Para subsanar ese requisito, la ejecutante aportó un aviso remitido a la demandada en donde informa la cesión del contrato de arrendamiento. En ese documento se informa el nombre del cesionario, la fecha desde la que la cesión comenzó a surtir efectos y se suscribe con la firma de ambas partes (Págs. 64 y 65, archivo 4 del expediente digital).

No obstante, el Despacho consideró que ese documento no era idóneo para subsanar la demanda en tanto que el mismo no corresponde al contrato propiamente dicho sino a la notificación que de éste se hizo a la demandada. Por esa razón, se rechazó la demanda por indebida subsanación.

Ante esta decisión la demandante formuló recurso reposición argumentando que el documento presentado corresponde al contrato, aun cuando va dirigido a la parte demandada, pues en él obra tanto el nombre de los contratantes, cedente y cedido, y la fecha desde la que la cesión fue efectiva, por lo que la demanda debe ser admitida.

Ahora bien, el Juzgado advierte que no le asiste razón a la demandada y, por ello, no se repondrá la decisión adoptada. Eso porque de acuerdo con las pruebas que obran en el expediente el contrato de arrendamiento celebrado entre G.B Bienes y Mercadeo Inmobiliario S.A.S y Thermo Systems S.A.S, se suscribió de forma escrita.

En consecuencia, de acuerdo con las consideraciones de esta providencia, el contrato de cesión debió celebrarse de la misma forma.

Erradamente la parte demandada señala que el documento aportado junto con la demanda satisface el requisito de celebrar el contrato de cesión por escrito, pues el Juzgado insiste que del contenido de aquel resulta evidente que ese documento corresponde a la notificación que, de acuerdo con el artículo 894 del Código de Comercio, se debe realizar al contratante cedido para que la cesión le sea oponible, mas no del vínculo contractual del que trata el artículo 888 ibídem.

Es pertinente precisar que al acto de notificación y el contrato de cesión son figuras distintas, pues no solo la ley, sino también algunos pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia los han reconocido como actos distintos. Así, por ejemplo, en la sentencia SC 9680 de 2015 cuando la referida Corporación se pronunció sobre la prueba de un contrato de cesión de una promesa de compraventa mercantil que obró por escrito, afirmó:

*" Frente a lo expuesto, si en el proceso, según la censura, **existen pruebas "(...)" indiciarias (...)" demostrativas del contrato de cesión, derivadas de actuaciones y conductas observadas por Milton Reyes Reyes, verbi gratia, concurrir a la conciliación prejudicial con copia de la promesa y de la autorización, inclusive confesar que recibió el apartamento y el garaje de manos de José Palmerston Calvo Guillén, el Tribunal, desde la perspectiva del error de hecho, no pudo equivocarse, porque así todo ello sea cierto, dicho medio de convicción es inconducente para acreditarlo. (...) Por lo demás, el escrito de 24 de diciembre de 1997, stricto sensu, no es prueba del contrato de cesión, pues allí el prometiende comprador, José Palmerston Calvo Guillén, sólo autoriza transferir a Milton Reyes Reyes el dominio de los bienes, cual lo expresa, al haberle "(...) cedido todos los derechos relacionados (...)"**. Como se aprecia, el documento anuncia el hecho o acto antecedente, la supuesta cesión, y no la cesión contractual en sí misma considerada."*² (Subrayado fuera de texto).

Tal diferencia se deriva, concretamente, del contenido de uno y otro documento y de su finalidad, así, mientras que el aviso o notificación, solo tiene por objeto informar al contratante cedido el acto de la cesión, el cambio de la titularidad de parte contractual, el documento que contiene el contrato de cesión tiene por fin

² Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia SC 9680 de 2015.

estipular los términos en los que se presentó el acuerdo de voluntades entre cedente y cesionario, es decir, los términos que deben cumplirse para que se radique en cabeza de un tercero la calidad de parte contractual cedida, así como la forma por medio de la cual esos derechos y obligaciones contractuales van a ingresar al patrimonio del cesionario y, por consiguiente, la forma en la que saldrán del patrimonio del cedente³.

Por lo anterior, a juicio del Juzgado el documento presentado junto con la demanda no corresponde al contrato de cesión sino a la notificación que de ese acto se realizó a los contratantes cedidos. Ahora, se aclara a la demandante que esto no se infiere solo por el hecho de que el documento este dirigido a aquellos, sino de su contenido en el que textualmente se indica: "*G. B. Bienes & Mercadeo Inmobiliario SAS **por medio de la presente estamos notificando a THERMO SYSTEMS S.A.S. NIT. 900,313,549-1 (Arrendatario), GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MEJIA C.C. 15,364,885 PUERTO BERRIO (Arrendatarios solidarios), que hemos cedido el contrato de arrendamiento con todos los derechos y obligaciones que de él se derivan, a PROPERTY MARKETING SAS Nit 901.473.481-7, quien actuará a partir de la fecha como arrendador en este contrato, el cual se respeta con los términos que se vienen dando hasta el momento. (...)***"(Subrayado fuera de texto).

Adicional a ello, se debe destacar que el único alcance que tiene ese documento es inducir a la existencia de un contrato de cesión, pero como ese vínculo contractual es solemne, conforme con el artículo 256 del Código General del Proceso la única prueba idónea para demostrar su existencia es el contrato propiamente dicho.

Lo anterior, máxime, si se tiene en cuenta que, para formular su pretensión de restitución de inmueble arrendado, la parte demandante estaba en la obligación de acreditar la calidad en la que interviene.

Entonces, como en este proceso no se allegó el contrato de cesión en los términos antes señalados, el Juzgado no tiene certeza de la existencia de ese negocio jurídico y, por ende, de que el demandante esté legitimado para solicitar la terminación del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por el demandado, pues la demanda se formula como cesionario del arrendador G.B Bienes y Mercadeo Inmobiliario S.A.S.

³ Paucar, J. A. A. (1987). Contratos mercantiles: Teoría del negocio mercantil, pág. 250. Editorial Legis.

4.- Por las razones antes expuestas, el Juzgado no repondrá la decisión adoptada mediante auto del 21 de junio de 2022. Además, tampoco se concederá el recurso de apelación que en subsidio solicita el recurrente, porque el presente proceso es de única instancia. Esto toda vez que, en este caso se persigue la restitución del inmueble arrendado únicamente por la mora en el pago del canon de arrendamiento, y de conformidad con el numeral 9º del artículo 384 del Código General del Proceso, en ese evento el procedimiento es de única instancia.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

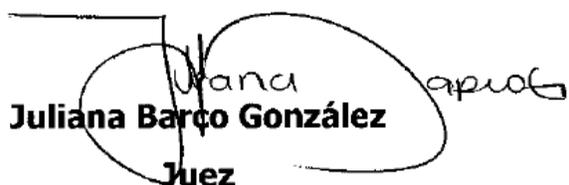
Resuelve:

Primero: No reponer el auto del pasado 21 de junio del presente año, por las razones antes expuestas.

Segundo. No conceder el recurso de apelación, por lo expuesto anteriormente.

Jz

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, 27 de julio de 2022,

en la fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS N° __,

fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018

Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ef9771c1f28a1724f3bbd4b4fe0c00900cfd1658f51a5b2164405fa61b1202f**

Documento generado en 26/07/2022 01:12:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>